

Anmietung eines Ausweichquartiers für die Berufsschulen der Luisenstraße 9 – 11 während der Generalinstandsetzung des Gebäudes an der Luisenstraße bzw. bis zur Fertigstellung des Neubaus an der Carl-Wery-Straße

Anmietobjekt:

Schertlinstraße 8, 81379 München, 19. Stadtbezirk, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried- Fürstenried- Solln

Genehmigung des Raumprogrammes

Schulen:

- Berufsschule für Farbe und Gestaltung
- Berufs- / Fachschulen für das Spenglerhandwerk, Umwelt- und Versorgungstechnik

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07529

Anlagen:

Grundrisspläne Schertlinstraße
Lageplan
Raumprogramme

Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrates vom 23.11.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Beschlussvorlage ist untergliedert in einen öffentlichen und einen nichtöffentlichen Teil. Der nichtöffentliche Teil enthält Ausführungen zu einem Vertragsverhältnis zu einem Dritten.

Der öffentliche Teil befasst sich mit grundsätzlichen Ausführungen zur Anmietungsnotwendigkeit und dem dafür zugrunde zulegendem Raumprogramm sowie zur geplanten Generalinstandsetzung des Berufsschulenzentrums Luisenstraße 9 - 11.

1. Ausgangslage

Das Berufsschulenzentrum an der Luisenstraße 9 – 11, Bauteil V soll generalsaniert werden (Bauteile I bis IV wurden bereits saniert).

Um die dringend anstehende und seit vielen Jahren erforderliche restliche Sanierung der Luisenstraße 9 – 11 umsetzen zu können, müssen die betroffenen Berufsschulen während der Bauzeit aus dem Gebäude in Ausweichquartiere umziehen.

Während der Baumaßnahmen in der Luisenstraße 9 – 11 ist mit erheblichen Beeinträchtigungen für den Unterricht zu rechnen.

Alle dort untergebrachten Schulen haben Bedenken geäußert, ob ein geregelter Schulbetrieb während der Bauphase, besonders wegen der großen Lärmbelastigung möglich ist und deshalb eine komplette Auslagerung während der Bauzeit befürwortet. Auch aus bautechnischer Sicht ist eine komplette Auslagerung der Schulen während der Bauzeit sinnvoll und unbedingt erforderlich.

Die von den Maßnahmen betroffenen Schulen sind:

- Die Berufsschule für das Bau- und Kunsthandwerk, die Berufsfachschule für das Holzbildhauerhandwerk, die Meisterschule für das Gold- und Silberschmiedehandwerk und die Fachschule für Bautechnik und die Fachschule für Steintechnik - jeweils mit ihren Werkstatträumen.
- Die Berufsschule für das Spenglerhandwerk, Umwelt- und Versorgungstechnik. Die Fachschule für Heizungs-, Sanitär- und Klimatechnik – jeweils mit Unterrichts- und Werkstatträumen.
- Die Berufsschule für Farbe und Gestaltung (Fahrzeuglackierer, Gestalter für visuelles Marketing, Kirchenmaler, Maler und Lackierer, Schilder- u. Lichtreklamehersteller, Vergolder, Wachszieher). Die Fachschule für Farb- und Lacktechnik und die Meisterschulen für das Maler- und Lackiererhandwerk sowie die Meisterschule für das Vergolderhandwerk – jeweils mit Unterrichts- und Werkstatträumen.

Die Berufsschulen aus den Bereichen Bau- und Kunsthandwerk, Spenglerhandwerk, Umwelt- und Versorgungstechnik sollen nach der Beendigung der Bauarbeiten wieder in die Luisenstraße 9 – 11 einziehen.

Der zur Zeit in die Liebherrstraße 13 ausgelagerte Fachbereich der Kaminkehrer wird nach Fertigstellung der Bauarbeiten ebenfalls in die Luisenstraße umziehen.

Für die Berufs-, Fach- und Meisterschulen aus dem Bereich Farbe und Gestaltung wird ein Neubau in der Carl-Wery-Straße errichtet.

Die Jugendeinrichtung „Café Netzwerk“, welche im Untergeschoss untergebracht ist, soll nach der Generalsanierung ebenfalls wieder in das Gebäude der Luisenstraße 9 – 11 einziehen.

Mit den Baumaßnahmen für die Carl-Wery-Straße und die Luisenstraße soll zum Herbst 2018 begonnen werden.

2. Ausweichquartiere – Standorte

Als Ausweichquartier für die Berufs-, Fach- und Meisterschulen, die auch zum geplanten Baubeginn in der Luisenstraße zur Verfügung stehen müssen, sollen von der Landeshauptstadt München Gebäude angemietet werden.

Für die Berufsschule für das Spenglerhandwerk, Umwelt- und Versorgungstechnik und für die Berufsschule für Farbe und Gestaltung (Fahrzeuglackierer, Gestalter für visuelles Marketing, Kirchenmaler, Maler und Lackierer, Schilder- u. Lichtreklamehersteller, Vergolder, Wachstieher) wurde folgendes Objekt gefunden:

Schertlinstraße 8

Bei dem Objekt handelt es sich um ehemalige Bürogebäude und ein Werkstattgebäude zwischen der Machtfinger-, Kistlerhof-, Boschetsrieder- und Schertlinstraße.

Auf dem selben Gelände entsteht auch das „Junge Quartier Obersendling“ mit seinen vielfältigen Nutzungen (Sozialbürgerhaus; IG München; Trägerkreis Junge Flüchtlinge, SchlaU, IsuS, SchlaUzubi; Unterbringung Flüchtlinge; Integrationsprojekt Unterbringung Junger Menschen in Aus- und Weiterbildung mit und ohne Fluchthintergrund, Berufsschulen). Auf den Übersichtsplan in der Anlage wird verwiesen.

Ein Teil der für die Berufsschulen benötigten Gebäude (auf dem Gelände Schertlinstraße 8) wurde bereits über das Sozialreferat im Zuge des „Jungen Quartiers Obersendling“ mit Beschluss vom 01. / 16.03.2016 angemietet (Modul 2 – EG und Teile des UG / Modul 3 - UG, EG, 1. OG – siehe Anlage 2).

Ergänzend zur oben genannten, bereits erfolgten Anmietung sollen drei Geschosse des auf gleichem Gelände liegenden Modul 1 (EG, 1. OG, 2. OG und Teile des UG, Anlage 3) nun vom Referat für Bildung und Sport angemietet werden.

Dorthin sollen die Berufsschule für das Spenglerhandwerk, Umwelt- und Versorgungstechnik sowie die Berufsschule für Farbe und Gestaltung während der Bauzeit umziehen.

Ein Vorteil für die Berufsschule für Farbe und Gestaltung ist, dass sich die Zeppelinhalle an der Gmunder Straße in unmittelbarer Nähe der Schertlinstraße befindet.

Dort sind aus Platzgründen bereits heute Werkstätten und Praxisräume der Berufsschule für Farbe und Gestaltung ausgelagert und sollen dort auch während der Bauzeit an der Luisenstraße 9 – 11 bleiben.

Ein rasches Pendeln zwischen den beiden Standorten wird somit ermöglicht.

Noch benötigte Ausweichquartiere

Für die Berufsschule für das Bau- und Kunsthandwerk, die Berufsfachschule für das Holzbildhauerhandwerk, die Meisterschule für das Gold- und Silberschmiedehandwerk und die Fachschule für Bautechnik sowie die Fachschule für Steintechnik - jeweils für ihre Werkstatträume - wurde noch kein Ausweichquartier gefunden.

Ebenso für die Fachschule für Farb- und Lacktechnik und die Meisterschulen für das Maler- und Lackiererhandwerk sowie die Meisterschule für das Vergolderhandwerk – jeweils für Unterrichts- und Werkstatträume.

Das Angebot für eine bereits vollständig für die Bedarfe der Schule umgeplante Immobilie wurde seitens des Eigentümers überraschend kurzfristig zurückgezogen.

Zur Zeit werden weiter Immobilien zur Nutzung durch die Berufsschulen gesucht und angebotene Flächen auf Tauglichkeit für die Belange der Berufsschulen geprüft.

Anmietungen

Die Anmietung der Ausweichquartiere soll zum Sommer 2018 erfolgen, sodass die Schulen zu Beginn des Schuljahres 2018 / 19 in den Ausweichquartieren starten können.

Die Objekte müssen vor dem Bezug durch die Schulen für die jeweiligen Bedarfe der einzelnen Einrichtungen umgebaut werden.

Es handelt sich hierbei um allgemeine Unterrichtsräume und um auf die jeweiligen Anforderungen der einzelnen Fachbereiche auszubauende Werkstätten.

Da es für die Module 2 und 3 bereits einen Mietvertrag durch das Sozialreferat gibt und die Nutzungen für die Module 1, 2 und 3 ineinandergreifen, soll das Modul 1 unabhängig von den noch fehlenden Ausweichquartieren für oben genannte Nutzungen angemietet und somit für eine Belegung durch die Berufsschulen gesichert werden.

3. Planung

Gemeinsam mit den Investoren und den betroffenen Berufsschulen wurden Raumprogramme für die verschiedenen Fachbereiche erarbeitet und planerisch umgesetzt (siehe Anlagen).

Die Vermieter werden die Gebäude nach den mit der Landeshauptstadt München abgestimmten Raumprogrammen und Plänen in Eigenregie umbauen und diese dann der Schule zur Verfügung stellen.

Die Übergabe wird nach einer gemeinsamen Begehung nach Abschluss der vom Vermieter geschuldeten Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen erfolgen. Die Übergabe ist vorbehaltlich der zeitgerechten Bauabwicklung bis Ende Juli 2018 vorgesehen.

Die Kosten teilen sich auf - in einen monatlichen Mietzins und einen einmaligen Baukostenzuschuss.

Diese Kosten sind in der nichtöffentlichen Beschlussvorlage ausgewiesen.

4. Flächen

Dem Referat für Bildung und Sport werden folgende Flächen zur Verfügung gestellt:

Schertlinstraße

| | |
|--|-----------------------------|
| Modul 1 – EG, 1. OG, 2. OG, Teile UG = (536,0+1.638,98+1.601,45+1.601,45) | 5.377,88 m ² BGF |
| Modul 2 – EG und UG anteilig =(1.601,00+167,00) | 1.768,0 m ² BGF |
| Modul 3 – UG, EG, 1. OG, Garagengebäude =(723,0+754,00+896,00+293,00) | 2.666,00m ² BGF |

Zusätzlich benötigte Flächen:

Werkstätten für:

| | |
|--|----------------------------|
| Berufsschule für das Bau- und Kunsthandwerk, Berufsfachschule für das Holzbildhauerhandwerk, Meisterschule für das Gold- und Silberschmiedehandwerk Fachschule für Bautechnik und Fachschule für Steintechnik | ca. 4000 m ² NF |
|--|----------------------------|

Werkstätten und Unterrichtsräume für:

| | |
|--|----------------------------|
| Fachschule für Farb- und Lacktechnik Meisterschulen für das Maler- und Lackiererhandwerk Meisterschule für das Vergolderhandwerk | ca. 1500 m ² NF |
|--|----------------------------|

Das Kommunalreferat hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Die Stadtkämmerei hat gegen die Beschlussvorlage keine Einwendungen erhoben.

Die Beschlussvorlage konnte nicht früher vorgelegt werden, da die notwendigen Vorarbeiten zum Teil erst jetzt abgeschlossen werden konnten. Eine Behandlung in dieser Sitzung ist jedoch erforderlich, da sich ansonsten der Baubeginn und die Fertigstellung verschieben.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Gabriele Neff, den Verwaltungsbeirätinnen, Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt, Frau Stadträtin Sabine Krieger sowie dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Oswald Utz, wurden je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag der Referentin

1. Das Raumprogramm zur Anmietung der Schertlinstraße 8, Modul 1 sowie zum Umbau der Module 1, 2 und 3 wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
3. Bürgermeisterin

Beatrix Zurek
Stadtschulrätin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
z. K.
- V. Wiedervorlage im Referat für Bildung und Sport – ZIM, Bayerstr. 28
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
 2. An
das Direktorium – HA II
den Dienstleister für Informations- und Telekommunikationstechnik – I33
das Baureferat
das Baureferat – RG
das Baureferat – H, HZ, H4, H7, H9
das Baureferat – T, G
das Baureferat – MSE
das Planungsreferat – SG3
das Kommunalreferat – IS-KD-GV
das Kommunalreferat – IS-KD-AM
die Stadtkämmerei – II/21, II/22
das Kassen- und Steueramt – BWA
das Referat für Bildung und Sport – GL2
das Referat für Bildung und Sport - B
das Referat für Bildung und Sport – KBS
das Referat für Bildung und Sport – KITA
das Referat für Bildung und Sport – IT
das Referat für Bildung und Sport – ZIM-QSA, MIP
das Referat für Bildung und Sport – ZIM-N, Einrichtung
das Referat für Bildung und Sport – ZIM-ImmoV
das Referat für Bildung und Sport – ZIM-QSA, Anlagenbuchhaltung
das Referat für Bildung und Sport – ZIM – QSA
den Bezirksausschuss 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln
z. K.

Am